

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 6 - NINH BÌNH**

Bản án số: 18/2026/DS-ST

Ngày: 15/06/2026

V/v: Tranh chấp về yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 6 - NINH BÌNH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Trần Anh Dũng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Chu Minh Đức và ông Nguyễn Xuân Phong.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lữ Thu Thùy Dung – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Thị Thanh Quý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15/06/2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 6 - N sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2025/TLST - DS ngày 18/11/2025 về việc “*Tranh chấp về yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2026/QĐXXST – DS ngày 12/5/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2026/QĐST - DS ngày 29/05/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình, giữa các đương sự:

**1. Các nguyên đơn:** Bà Chu Thị P; sinh năm: 1963; địa chỉ: Thôn D B, xã B, tỉnh Ninh Bình. (có mặt)

**2. Bị đơn:** Ông Trần Thế K; sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp H, xã X, thành phố Đ. (vắng mặt)

**- Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Thế K:** Anh Trần Xuân T, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn T, xã X, tỉnh Lào Cai. (Văn bản uỷ quyền ngày 16/8/2024) (có mặt).

**3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Bà Trần Thị N, sinh năm 1946; (vắng mặt)

- Ông Trần Thế T1, sinh năm 1955; (vắng mặt)

Đều địa chỉ: Ấp B, xã X, thành phố Đ.

- Bà Trần Thị M, sinh năm 1952; địa chỉ: Số A, KNO CSG ấp C, xã N, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Trần Thị N1, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn A, xã B, tỉnh Ninh Bình. (vắng mặt)

- Bà Trần Thị N2, sinh năm: 1965; địa chỉ: Ấp C, xã X, thành phố Đ. (vắng mặt)

- Bà Trần Thị N3, sinh năm 1965; địa chỉ: Số E, T, phường N, tỉnh Ninh Bình. (vắng mặt)

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp H, xã X, thành phố Đ. (vắng mặt)

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bà N, ông T1, bà M, bà N1, bà N2, bà N3, bà H1*: Anh Trần Xuân T, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn T, xã X, tỉnh Lào Cai. (văn bản ủy quyền ngày 16/8/2024, ngày 12/8/2024, ngày 26/8/2024, ngày 27/8/2024) (có mặt)

- Bà Trần Thu T10, sinh năm 1961; (vắng mặt)

- Anh Trần Hoàng Sơn H2, sinh năm 1982; (vắng mặt)

- Anh Trần Hoàng Sơn T2, sinh năm 1988; (vắng mặt)

Đều địa chỉ: Số nhà C H, phường T, thành phố Hồ Chí Minh.

- Chị Trần Thị T3, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ I, phường H, thành phố Đà Nẵng; (vắng mặt)

- Chị Trần Thị P1, sinh năm 1985; địa chỉ: Xóm B, thôn B V, xã B, tỉnh Ninh Bình; (vắng mặt)

- Anh Trần Hữu T4, sinh năm 1987; địa chỉ: Số C Mẹ T, tổ D, phường H, thành phố Đà Nẵng; (vắng mặt)

- Chị Trần Thị T5, sinh năm 1989; địa chỉ: I đường Đ, phường N, tỉnh Khánh Hòa; (vắng mặt)

- Anh Trần Hữu T6, sinh năm 1991; địa chỉ: K N, phường H, thành phố Đà Nẵng; (vắng mặt)

+ *Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị T3, chị P1, anh T4, chị T5, anh T6*: Bà Chu Thị P, sinh năm 1963; địa chỉ: Thôn D, xã B, tỉnh Ninh Bình. (Văn bản ủy quyền ngày 04/3/2025) (có mặt).

- Anh Trần Hữu V, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn D, xã B, tỉnh Ninh Bình. (vắng mặt)

**4. Những người làm chứng:** Ông Trần Thế C, sinh năm 1936. Ông Chu Văn T7, sinh năm 1953. Ông Trần Quốc C1, sinh năm 1943. Đều có địa chỉ tại: Thôn D B, xã B, tỉnh Ninh Bình. (tất cả vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**I. Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Chu Thị Phương trình B:**

Bà và ông Trần Hữu T8 (mất năm 2004) là vợ chồng. Ông bà sinh được 05 người con là Trần Thị T3, Trần Thị P1, Trần Hữu T4, Trần Thị T5, và Trần Hữu T6.

Ở cạnh nhà ông bà có vợ chồng cụ ông Trần Thế T9 và cụ bà Trần Thị H3 (ông T9 chết năm 2002, bà H3 năm 2006). Vợ chồng cụ T9 và bà H3 có 09 người con là Trần Thị N, Trần Thế B1, Trần Thế T1, Trần Thế K, Trần Thị M, Trần Thị N1, Trần Thị N2, Trần Thị N3 và Trần Thị H.

Năm 2000 vợ chồng cụ T9 cụ H3 có nhu cầu bán nhà đất đang ở để vào miền N sinh sống với các con nên vợ chồng bà hỏi mua; vợ chồng cụ T9 cụ Hợp đồng Ý bán nhà đất cho vợ chồng bà.

Ngày 14/01/2000 vợ chồng cụ T9 cụ H3 đã làm “Văn tự nhượng tài sản” với nội dung giao cho các con trai là ông Trần Thế B1, ông Trần Thế T1 và ông Trần Thế K được quyền nhượng thừa đất số 96 tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9 cho vợ chồng bà với giá là 47.000.000 đồng. Việc lập văn bản có ông Trần Quốc C2 và ông Chu T7 là trưởng thôn 7 xã B nay là thôn D B, xã B, tỉnh Ninh Bình chứng kiến; ngoài ra còn có ông Trần Thế M1 (hiện bà không biết địa chỉ ở đâu) cũng chứng kiến; các ông đều ký vào giấy.

Cũng trong ngày 14/01/2000 thì ông Trần Thế B1 con trai trưởng và ông Trần Thế T1 con trai thứ của vợ chồng cụ T9, cụ H3 đã lập “Biên bản về việc nhượng tài sản” với nội dung vợ chồng cụ T9 cụ H3 nhượng lại thừa đất số 96 tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9 cho vợ chồng bà với giá 25.000.000 đồng. Việc lập biên bản có ông Trần Thế C, địa chỉ thôn D B, xã B, tỉnh Ninh Bình chứng kiến.

Lý do trong “Biên bản về việc nhượng tài sản” chỉ ghi giá 25.000.000 đồng so với 47.000.000 đồng trong “Văn tự nhượng tài sản” là khi đó ghi giá chuyển nhượng thấp hơn là để tránh việc nộp thuế cao. Trên thực tế vợ chồng bà đã giao đủ 47.000.000 đồng cho ông B1, ông T1.

Sau khi giao tiền xong thì ông B1, ông T1 có giao lại cho vợ chồng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 của UBND huyện B, tỉnh Nam Hà. Do suy nghĩ đơn giản là đã làm giấy tờ mua bán đất xong thì làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lúc nào cũng được nên vợ chồng bà và vợ chồng cụ T9 không đi làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên.

Sau khi mua xong thì từ năm 2000 đến nay vợ chồng bà đã sử dụng thừa đất số 96 tờ bản đồ số 14 mua của vợ chồng cụ T9 mà không có tranh chấp với ai.

Đến năm 2024 gia đình bà có nhu cầu làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ hộ cụ T9 sang tên bà thì được các cơ quan nhà nước yêu cầu phải tất cả các con của cụ T9 ký thì mới làm thủ tục được do vợ chồng cụ T9 cụ H3 đều đã mất. Bà đã nói chuyện thì các con của cụ T9 thì bà Trần Thị N, ông Trần

Thế T1, ông Trần Thế K, bà Trần Thị M, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị N2, bà Trần Thị N3 và bà Trần Thị H đều đồng ý ký tuy nhiên do ông Trần Thế B1 đã chết nhưng vợ con ông B1 là bà Trần Thị Thu T10, anh Trần Hoàng Sơn H2 và anh Trần Hoàng S T2 không ký nên bà không làm thủ tục được. Bà có hỏi thì được cơ quan nhà nước hướng dẫn phải khởi kiện ra Tòa án để được công nhận hiệu lực của việc mua bán nên bà khởi kiện ra Tòa án.

Nay bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6 – Ninh Bình:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2000 giữa vợ chồng bà với vợ chồng cụ T9 đối với thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9.

- Bà và các con có quyền đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà đối với thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9.

**2. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn – ông Trần Thế K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Trần Thị N, ông Trần Thế T1, bà Trần Thị M, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị N2, bà Trần Thị N3 và bà Trần Thị H là anh Trần Xuân T trình bày quan điểm:** Anh đồng ý với lời trình bày của bà Chu Thị P về việc vợ chồng cụ ông Trần Thế T9 và cụ bà Trần Thị H3 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9 cho vợ chồng bà Chu Thị P và ông Trần Hữu T8.

Anh xác định năm 2024 khi ông Trần Thế K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N, ông Trần Thế T1, bà Trần Thị M, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị N2, bà Trần Thị N3 và bà Trần Thị H được Ủy ban nhân dân xã B, huyện B, tỉnh Hà Nam nay là xã B, tỉnh Ninh Bình mời về làm việc và hòa giải trong việc bà P đề nghị làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9 thì anh được ông K, bà N, ông T1, bà M, bà N1, bà N2, bà N3 và bà H là các con của vợ chồng cụ ông T9 cụ bà H3 uỷ quyền tham gia giải quyết tại các cơ quan nhà nước và Tòa án cho đến khi giải quyết xong.

Ông K, bà N, ông T1, bà M, bà N1, bà N2, bà N3 và bà H đều công nhận việc vợ chồng cụ ông Trần Thế T9 và cụ bà Trần Thị H3 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9 cho vợ chồng bà Chu Thị P và ông Trần Hữu T8 với giá 47.000.000 đồng vào ngày 14/01/2000 là có thật. Hai bên đã làm giấy tờ mua bán viết tay, bà P đã trả đủ 47.000.000 đồng tiền mua đất; tuy nhiên vợ chồng cụ T9 và vợ chồng bà

P chưa làm thủ tục sang tên. Nay ông K, bà N, ông T1, bà M, bà N1, bà N2, bà N3 và bà H đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện của bà P là:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2000 giữa vợ chồng bà với vợ chồng cụ T9 đối với thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9.

- Bà và các con có quyền đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà P đối với thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9.

\* Đối với việc vợ con ông Trần Thế B1 là bà Trần Thị Thu T10, anh Trần Hoàng Sơn H2 và anh Trần Hoàng S T2 không ký giấy tờ để bà P làm thủ tục sang tên thì anh được ông K, bà N, ông T1, bà M, bà N1, bà N2, bà N3 và bà H cho biết là sau khi ông B1 chết thì giữa bà T10 và các chị em của chồng – ông B1 xảy ra mâu thuẫn nên bà T10 và các con không ký giấy để bà P hoàn thiện thủ tục mua bán đất với vợ chồng cụ T9.

### **3. Trong quá trình giải quyết vụ án:**

**3.1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Trần Hữu V trình bày:** Anh là người đang sử dụng thửa đất số 101 Bản đồ hiện trạng năm 2010 của xã B nay là xã B, tỉnh Ninh Bình. Trên bản đồ ghi tên ông C3 là chưa chính xác mà phải là C2. Ông C2 tên đầy đủ là Trần Hữu C4 và là bố anh. Ông C4 mất năm 2014, anh là con nên sử dụng thửa đất này. Nguồn gốc thửa đất anh đang sử dụng có một phần diện tích đất của thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 Bản đồ địa chính năm 1999 của xã B, huyện B, tỉnh Hà Nam. Thửa đất này có nguồn gốc là của ông Trần Thế T9 đã được UBND huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh được biết năm 2000, ông Trần Thế T9 đã bán toàn bộ thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 Bản đồ địa chính năm 1999 của xã B, huyện B, tỉnh Hà Nam cho bà Chu Thị P. Sau khi ông T9 bán cho bà P thì cũng trong năm 2000 bố anh – ông C4 có thuê của bà P một phần diện tích ao của thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 Bản đồ địa chính năm 1999 của xã B, huyện B, tỉnh Hà Nam để nuôi cá. Được bà P đồng ý thì bố anh có sử dụng diện tích ao thuê để nuôi cá.

Nay bà P đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà P với ông T9 đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 Bản đồ địa chính năm 1999 của xã B, huyện B, tỉnh Hà Nam; trong đó có cả phần diện tích ao anh đang sử dụng thì anh cũng đồng ý. Anh không có yêu cầu hay đề nghị gì về việc bà P phải giải quyết hậu quả của việc thuê diện tích ao khi Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà P với ông T9 đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 Bản đồ địa chính năm 1999 của xã B, huyện B, tỉnh Hà Nam; trong đó có cả phần diện tích ao anh đang sử dụng.

Bản thân anh có nghe mọi người nói là ông T9 đã bán thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 Bản đồ địa chính năm 1999 của xã B, huyện B, tỉnh Hà Nam cho bà P vào năm 2000; từ khi bố anh thuê ao nuôi cá đến nay thì giữa nhà anh với nhà bà P, nhà ông T9 không có tranh chấp gì về việc sử dụng đất.

Do yêu cầu công việc, anh đề nghị Tòa án cho anh được vắng mặt khi xét xử.

**3.2. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan** là bà Trần Thị Thu T10, anh Trần Hoàng Sơn H2, anh Trần Hoàng Sơn T2 đã được tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng đến nay vẫn không gửi văn bản trình bày ý kiến, không tham gia phiên tòa.

**II. Tại phiên tòa, bà P, anh T giữ nguyên quan điểm như đã trình bày.**

**III. Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6 - Ninh Bình có quan điểm:**

1. Về tố tụng, Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Ninh Bình thụ lý giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; quá trình giải quyết vụ án tại toà và xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự ngoại trừ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà T10, anh H2, anh T2.

2. Về giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 26,35,40,147,157,227,228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 131,705,706,707,708,709,710, 711,712,713 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; Khoản 29 Điều 3, điểm a, d khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024; Điểm b.3 khoản 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2000 đối với thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14, có địa chỉ tại thôn D, xã B, huyện B, tỉnh Hà Nam (nay là thôn D B, xã B, tỉnh Ninh Bình) đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9 giữa vợ chồng bà Chu Thị P ông Trần Hữu T8 với vợ chồng cụ Trần Thế T9 cụ Trần Thị H3 có hiệu lực pháp luật. Bà Chu Thị P, chị Trần Thị T3, chị Trần Thị P1, anh Trần Hữu T4, chị Trần Thị T5, anh Trần Hữu T6 được

quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thế K phải chịu 300.000 đồng.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**I. Về tố tụng:** Hội đồng xét xử xét thấy đây là vụ án dân sự “*Tranh chấp về yêu cầu công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do nơi ký kết và nơi thực hiện hợp đồng đều diễn ra tại nhà cụ ông Trần Thế T9 ở thôn D, xã B, huyện B, tỉnh Hà Nam nay là thôn D, xã B, tỉnh Ninh Bình và bà P, anh T đều lựa chọn Tòa án nhân dân khu vực 6 – Ninh Bình giải quyết tranh chấp nên Tòa án nhân dân khu vực 6 – Ninh Bình thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 34, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N, ông Trần Thế T1, bà Trần Thị M, bà Trần Thị N1, bà Trần Thị N2, bà Trần Thị N3, bà Trần Thị H có người đại diện theo ủy quyền là anh Trần Xuân T tham gia phiên tòa. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị T3, chị Trần Thị P1, anh Trần Hữu T4, chị Trần Thị T5, anh Trần Hữu T6 có người đại diện theo ủy quyền là bà Chu Thị P tham gia phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Hữu V đề nghị xét xử vắng mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thu T10, anh Trần Hoàng Sơn H2, anh Trần Hoàng Sơn T2 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa mà không có lý do chính đáng. Do vậy Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

## **II. Về nội dung vụ án:**

[1] Đánh giá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hội đồng xét xử thấy rằng lời khai của nguyên đơn, của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và của những người làm chứng đều thống nhất với nhau, phù hợp với văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình cụ Trần Thế T9 với gia đình bà Chu Thị P; vì vậy có đủ căn cứ để xác định:

Ngày 14/01/2000 vợ chồng cụ ông Trần Thế T9 và cụ bà Trần Thị H3 đã lập “Văn tự nhượng tài sản” ủy quyền cho các con trai là ông Trần Thế B1, ông Trần Thế T1, ông Trần Thế K chuyển nhượng thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14, đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4, công trình phụ và cây cối lưu niên cho vợ chồng bà Chu Thị P và ông Trần Hữu T8.

Cũng trong ngày 14/01/2000, ông Trần Thế B1, ông Trần Thế T1 đã lập “Biên bản về việc nhượng tài sản” chuyển nhượng thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14, đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 01 ngôi nhà cấp 4, công trình phụ và cây cối lưu niên cho vợ chồng bà Chu Thị P và ông Trần Hữu T8.

Tiền chuyển nhượng thửa đất là 47.000.000 đồng. Ngay trong ngày 14/01/2000 vợ chồng bà Chu Thị P và ông Trần Hữu T8 đã thanh toán cho ông Trần Thế B1, Trần Thế T1 toàn bộ 47.000.000 đồng tiền mua thửa đất và được ông B1, ông T1 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà mang tên hộ ông Trần Thế T9.

Xét giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng giữa vợ chồng cụ Trần Thế T9, Trần Thị H3 và vợ chồng bà Chu Thị P ông Trần Hữu T8 lập ngày 14/01/2000 không có công chứng, chứng thực theo quy định là chưa hợp lệ về mặt hình thức theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi trả đủ 47.000.000 đồng và nhận đất của vợ chồng cụ T9 cụ H3 bán thì vợ chồng bà P ông T8 đã sử dụng, trồng cây lưu niên từ năm 2000 đến nay đã hơn 25 năm; vợ chồng cụ T9 trước khi chết cùng các con cháu đều biết và không có tranh chấp gì. Trên thực tế tất cả các con của cụ T9 cụ H3 đều đồng ý ký làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P, duy chỉ có bà T10 – con dâu cụ T9, anh S, anh T2 – con bà T10 không ký và không nêu ý kiến.

Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực*”. Ngoài ra, điểm b.3 khoản 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình cũng quy định: “*....nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng*”.

Từ những căn cứ trên, xét thấy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị P; cụ thể:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2000 giữa vợ chồng bà Chu Thị P ông Trần Hữu T8 với vợ chồng cụ Trần Thế T9 cụ Trần Thị H3 đối với thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9.

- Bà P và các con là chị Trần Thị T3, chị Trần Thị P1, anh Trần Hữu T4, chị Trần Thị T5, anh Trần Hữu T6 có quyền đề nghị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà P đối với thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9.

[2] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; xét đề nghị được chịu toàn bộ và không yêu cầu Tòa án giải quyết của nguyên đơn là tự nguyện và không trái pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận và không đặt ra giải quyết.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thế K phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật Dân sự năm 1995;

Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993

Căn cứ khoản 29 Điều 3; các điểm a, d khoản 3 Điều 167; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án và Danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/01/2000 đối với thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 mang tên hộ ông Trần Thế T9 giữa vợ chồng bà Chu Thị P ông Trần Hữu T8 với vợ chồng cụ Trần Thế T9 cụ Trần Thị H3 có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Chu Thị P, chị Trần Thị T3, chị Trần Thị P1, anh Trần Hữu T4, chị Trần Thị T5, anh Trần Hữu T6 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp đổi, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G003687 ngày 15/7/1996 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Nam Hà mang tên hộ ông Trần Thế T9 đối với thửa đất số 96 tờ bản đồ số 14 Bản đồ địa chính năm 1999 có địa chỉ tại thôn D, xã B, huyện B, tỉnh Hà Nam nay là thôn D B, xã B, tỉnh Ninh Bình.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thế K phải nộp 300.000 đồng.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị*

*cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Báo cho bà P, anh T biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Báo cho bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa biết được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Ninh Bình;
- VKSND khu vực 6 - Ninh Bình;
- Phòng THADS khu vực 6, tỉnh Ninh Bình;
- UBND xã Bình Giang, tỉnh Ninh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Đặng Trần Anh Dũng**